Reiner Schmiedeknecht

Dipl.-Ing.(FH) Dipl.ing.oec
Reiner Schmiedeknecht
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Mieten und Pachten der IHK Ostthüringen zu Gera

Am Schlossberg 17
07751 Großpürschütz

Telefon: 036424-52077
email: Reiner.schmiedeknecht
@t-online.de

Amtsgericht Jena

Rathenaustraße 13
07745 Jena

Datum: 27.05.2024
Az.: 10 K 21/23

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohngebäude mit Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 07616 Bürgel, Ilmsdorf 11

im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft Antragsteller ./. Antragsgegner

Antragssteller

Prozessbevollmächtigter: Herr Rechtsanwalt
97070 Würzburg
Ihr Zeichen: Gz.521E21/G/nh

gegen

Antragsgegner

Az. des Gerichts: **10 K 21/23**

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl.7 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**10**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Wohnhaus,	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	PKW Garage	12
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.4	Hofüberdachung	13
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.4.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.5	Hofscheune	14
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.5.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.5.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.5.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.6	Außenanlagen	15
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**16**
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	16

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung 16
4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen 16
4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren 16
4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren 16
4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren 17
4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung 17
4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks 18
4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Bauland „ 19
4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Bauland „ 20
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 20
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 20
4.4.3 Sachwertberechnung 23
4.4.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung 24
4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Bauland „ 30
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 30
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 30
4.5.3 Ertragswertberechnung 33
4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung 34
4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Restfläche Gartenland“ 36
4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Restfläche Gartenland“ 36
4.8 Verkehrswert 37
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 39
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 39
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 40
5.3 Verwendete fachspezifische Software 40
6 Verzeichnis der Anlagen 41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohngebäude (zwei Wohnungen) und Nebengebäuden Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine ehemalige Hofanlage. Aus den vorliegenden Bestandszeichnungen vom 03.10.1969 bzw. 28.10.1969 leitet sich eine ehemalige Nutzung des Hauptgebäudes wie folgt ab: Vorderhaus – teilweise unterkellert EG. Nutzung Werkstatt, Abstellraum, Wohnzimmer, Küche , Flur , Kuhstall OG Nutzung – Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Flur, Schlafzimmer, Abstellraum ,Schlafzimmer Im Jahr 1970 wurde das Wohngebäude umgebaut. Die konzipierten Grundrisse liegen dem Gutachten als Anlage bei. Inwieweit eine projektgerechte Realisierung der Baumaßnahmen erfolgte konnte nicht überprüft werden, da eine Innenbesichtigung nicht gewährleistet wurde. Zum damaligen Bestand gehört noch eine Hofscheune, Im Jahr 1972 erfolgt der Bau einer PKW Garage, Zeichnung liegt dem Gutachten bei. Im Jahr 2015 erfolgte die Realisierung einer Hofüberdachung.
Objektadresse:	Ilmsdorf 11 07616 Bürgel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Beulbar, Blatt 61, lfd. Nr. 8
Katasterangaben:	Gemarkung Beulbar, Flur 5, Flurstück 79, zu bewertende Fläche 1.549 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Jena vom 07.11.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert über das Grundeigentum der Gemarkung Beulbar, Flur 5, Flurstück Nr. 79 Ilmsdorf 11, 07616 Bürgel ermittelt werden. Nach Beschluss des Landgerichtes Gera vom 08.03.2024 wurde der Sachverständige mit Schreiben vom 15.04.2024 des Amtsgerichtes Jena gebeten den Schätzungsauftrag zu erstellen.
Wertermittlungsstichtag:	02.04.2024 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	02.04.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem 2. Ortstermin am 15.03.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen. Auf Bitte des Antragstellers vom 19.02.2024 erfolgt eine Terminverschiebung des **2. Ortstermins auf den 02.04.2024.** Die Prozessparteien wurden durch den Sachverständigen schriftlich informiert. Der Ortstermin 02.04.2024 wurde durchgeführt.
Umfang der Besichtigung etc.:	Nach Erläuterung des Auftrages des Amtsgerichtes Jena vom 15.04.2024 durch den Sachverständigen wurde durch den **Antragsgegner erklärt,** dass er einer Innenbesichtigung des

	Grundstückes durch die Parteien **weiterhin nicht zustimmt.** Damit konnte eine Besichtigung des Grundstückes einschließlich einer Innenbesichtigung **nicht vorgenommen werden.** **Durch den Sachverständigen erfolgte der Abbruch des Ortstermins, da der Zutritt nicht gewährt wurde.** Durch den Sachverständigen erfolgte **allein** die Inaugenscheinnahme der Bebauung (soweit möglich) vom öffentlichen Raum aus.
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsteller, Ehefrau des Antragstellers , Antragsgegner und der Sachverständige
Eigentümer:	Erbengemeinschaft Antragsteller und Antragsgegner
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 22.02.2023 • Auskunft Baulastenverzeichnis Vom Antragsteller wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) Baumaßnahm 1970 • Bauzeichnung Neubau PKW Garage 1972 • Bauzeichnung Hofüberdachung 2015 • Auflage AZV Gleistal – Sanierung Kleinkläranlage, • diverse Fotos des Grundstückes Vom Antragsgegner wurden **keine** Arbeitsunterlagen zur Verfügung gestellt. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 04.12.2023 • Konsultation Geschäftsstelle Gutachterausschuss Pößneck • Einsicht Bauakte Bauaktenarchiv Landratsamt Eisenberg • diverse Mietspiegel und Marktrecherchen

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bewertung des Grundstückes erfolgt ausschließlich auf der Grundlage der Außenbesichtigung vom öffentlichen Raum durch den Sachverständigen , da durch den Antragsgegner der Zutritt nicht gestattet wurde.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Thüringen
Kreis:	Saale- Holzland Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bürgel (ca. 3000 Einwohner); Ortsteil Beulbar- Ilmsdorf (ca. 70 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage)	nächstgelegene größere Städte: Eisenberg, Jena, Gera Landeshauptstadt: Erfurt Bundesstraßen: B 7 Bürgel Autobahnzufahrt: Anschlussstelle Eisenberg Bahnhof: Stadtroda Flughafen: Verkehrslandeplatz Jena-Schöngleina, Flughafen Erfurt/Weimar, Flughafen Leipzig/ Halle

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage)	Ortsrand des Dorfes ;dörfliche Lage, Geschäfte des täglichen Bedarf in Bürgel , Staatliche Gemeinschaftsschule Bürgel, Gymnasium in Jena, Gymnasium Eisenberg Ärzte in Bürgel, Waldklinikum Eisenberg, Universitätsklinikum Jena; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) – lediglich Schulbus-verkehr, ; Verwaltung (Bürgel)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, I – II geschossige Bauweise, teilweise Seitenhofanlagen, dörflicher Charakter,
Beeinträchtigungen:	keine im Rahmen des Ortstermins festgestellt,
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage)	Straßenfront: ca. 30 m; mittlere Tiefe:

ca. 44 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1549,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	innerörtliche Verbindungsstraße , Sackgasse; Straße mit mäßigem Verkehr, vorwiegend nur Anliegerverkehr,
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster,
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kleinkläranlage, Telekomanschluss,
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.02.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Beulbar, Blatt 61 keine wertbeeinflussende Eintragung Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen, .
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach der äußerlichen Inaugenscheinnahmen nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.03.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Grundstück bebaut
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit bebaut mit einem Wohngebäude (zwei Gebäudeteile) , Hofüberdachung, PKW- Garage, Hofscheune, (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist nach der äußerlichen Inaugenscheinnahme eigengenutzt.
Mietverträge wurden in Vorbereitung des Ortstermins nicht zur Verfügung gestellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung(ausschließlich Außenbesichtigung) sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Das Grundstück konnte lediglich vom öffentlichen Raum besichtigt werden.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus,

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1900 gemäß sachverständiger Schätzung, oder teilweise früher 1970 erfolgte der Umbau der Gebäude zu einem einheitlichen Wohngebäude mit zwei Wohnungen,
Modernisierung:	2000 leicht modernisiert (gemäß sachverständiger Schätzung), Einbau Kunststofffenster isolierverglast Weitere Modernisierungen werden nicht eingeschätzt, eingeschätzte Ausstattung des Gebäudes auf Stand der Technik des Umbaues vom Jahr 1970,
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, teilweise Rissbildungen Fassade,

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Kellergeschoss:</u>
Straßenseite und unter Wohnzimmer- von der Straße sichtbar,

<u>Erdgeschoss:</u>
Schlafzimmer, Küche, Vorbau, Wohnzimmer, Küche, Flur. Schlafzimmer, Bad, Waschküche Werkstatt, Struktur laut Zeichnung 26.02.1970

<u>Obergeschoss:</u>
Wohnzimmer, Küche, Vorbau, Schlafzimmer ,Flur, Schlafzimmer, Küche, Bad, Wintergarten,

<u>Dachgeschoss:</u>
nicht ausgebaut

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	massiv
Umfassungswände:	Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, 24 er Wände laut Zeichnung
Innenwände:	Mauerwerk, Ziegelmauerwerk tragende Wände 24 Mauerwerk, nichttragende Wände 12 er Mauerwerk, laut Zeichnung,
Geschossdecken:	Kellerdecke- Kappengewölbe zwischen den Trägern, Geschossdecken- Holzbalkendecke,
Treppen:	nicht besichtigt, entsprechend Baujahr eingestuft,
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Kleinkläranlage, Verpflichtungsbescheid zum Einbau einer vollbiologischen Kläranlage bis 31.12.2024, gemäß Bescheid der AZV Gleistal Hermsdorf
Elektroinstallation:	eingeschätzter Stand der Modernisierung 1970.
Heizung:	eingeschätzt- elektrische Nachtspeicheröfen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	eingeschätzt- keine zentrale Warmwasserversorgung,

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten werden als weitestgehend ausstattungsgleich eingeschätzt. .
Für die Bewertung der Ausstattungsmerkmale werden sowohl in der Sachwertrichtlinie 2012 mit dem Normalherstellungskosten (NHK) 2010 , als auch in der Immo-Wert 2012 die Ausstattung der Gebäudestandards In 5 Standardstufen beschrieben. In die Stufe 3 werden Gebäudestandards eingestuft, die den gegenwärtigen Stand der Technik zum Ausdruck bringen .Die Stufen 4 und 5 bringen einer höherwertige bis gehobene Ausstattung zum Ausdruck. Es wird eingeschätzt, dass außer den Fenstern keine weiteren Modernisierung vorgenommen wurde. Damit wurde die Ausstattung weitestgehend in die Stufe 2

eingeordnet, Wobei auch davon ausgegangen wird , dass keine zusätzlichen Wärmedämmungsmaßnahmen an der Fassade durchgeführt wurden .
Entsprechend Bauzeichnungen wurde hier ein 24 er Mauerwerk realisiert.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Vorbau, in BGF einbezogen,
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	erkennbar Rissbildungen in Fassade, senkrechter Riss bei Gebäudeverbund,
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand wird als normal eingeschätzt – bezogen auf das Baujahr. Es wird eingeschätzt, dass Unterhaltungsstau, Renovierungsbedarf und Modernisierungsbedarf besteht. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Ausstattung der Gebäudetechnik nicht den gegenwärtigen Stand der Technik (Standartstufe 3) entspricht. Ausgenommen werden die Kunststofffenster , die ca. 2000 eingebaut wurden .Der Zustand des Gebäudes wurde bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

3.3 PKW Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	PKW Garage; eingeschossig
Baujahr:	1972 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	verputzt

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
PKW Garage

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, Schlackesteine, 24 er Mauerwerk,
Umfassungswände:	Mauerwerk, Schlackesteine,
Innenwände:	keine
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ,Holzsparren, Holzpfetten, Dachform: flaches Pultdach Dacheindeckung:

Wellasbelitplatten

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Beton abgerieben auf Kiesfilter
Deckenbekleidungen:	ebene Asbelitplatten,
Fenster:	ja,
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Gebäude nicht besichtigt,
Grundrissgestaltung:	Grundriss 6,00 m x 3,4 m,

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Gebäude nicht besichtigt

3.4 Hofüberdachung

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Hofüberdachung; eingeschossig; mit Anbau an Wohnhaus
Baujahr:	2015

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Unterstellfläche, Nutzung analog Carport gegeben,

3.4.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Holzkonstruktion , Holzfachwerk Stützen 16er und 14 er Kantholz
Fundamente:	Punktfundament
Umfassungswände:	keine ,

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten
Sparren, Dachschalung, Pappe, Lattung, Ziegel,

Dachform:
flaches Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Ziegel

3.4.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Allgemeinbeurteilung:
Baujahr erst 2015

3.5 Hofscheune

3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Hofscheune;
zweigeschossig;
nicht ausgebautes Dachgeschoss

3.5.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung - eingeschätzt

Erdgeschoss:
Möglicherweise ehemals Stallung,

Obergeschoss:
Einfahrt Hofscheune

Dachgeschoss:
Stroh- und Heuboden

3.5.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Umfassungswände: EG- Mauerwerk ansonsten
Fachwerk ausgefacht

Geschossdecken: Holzbalken

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holztor

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton)

3.5.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Konnte nicht besichtigt werden, lediglich Einschätzung von der Straße aus.

3.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Klärgrube,

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohngebäude mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 07616 Bürgel, Ilmsdorf 11 zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Beulbar	61	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Beulbar	5	79	1.549 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A Bauland	Wohnhaus mit Nebengebäuden	1.090 m²
B Restfläche Gartenland	Garten	459 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.549 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren,**
- das **Ertragswertverfahren,**
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter

Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart **nich**t, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind auch Ertragsgesichtspunkte entscheidend.
- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Bauland „

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 173079) **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Für die Grundstücksfläche ist keine Größe angegeben. Die westliche Grenze der Bodenrichtwertzone verläuft jedoch unmittelbar hinter der Scheunenbebauung und trennt damit ein Teil des Flurstückes als Außenbereich ab. Diesem Gesichtspunkt wurde Rechnung getragen, in dem ein gesonderter Bewertungsbereich gebildet wurde.

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	02.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.549 m² Bewertungsteilbereich = 1.090 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**30,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.04.2024	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	Zone 173079	Zone 173079	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	30,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.090	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II	II	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**30,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	Erläuterung

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 30,00 €/m²**	
Fläche	× 1.090 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 32.700,00 € **rd. 32.700,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2024 insgesamt **32.700,00 €.**

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Bauland „

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus,	PKW Garage	Hofüberdachung
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	606,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF	155,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	529,22 m²	27,20 m²	71,77 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	320.707,32 €	13.192,00 €	11.124,35 €
Baupreisindex (BPI) 02.04.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	181,3/100	210,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	581.442,37 €	23.917,10 €	23.461,25 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	581.442,37 €	23.917,10 €	23.461,25 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		64 Jahre	60 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	8 Jahre	20 Jahre
• prozentual		68,75 %	86,67 %	33,33 %
• Faktor	x	0,3125	0,1333	0,6667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	181.700,74 €	3.188,15 €	15.641,62 €

Gebäudebezeichnung		Hofscheune		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	245,00 €/m² BGF		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	65,00 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	15.925,00 €		
Baupreisindex (BPI) 02.04.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	28.872,02 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	28.872,02 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		50 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		7 Jahre		
• prozentual		86,00 %		
• Faktor	x	0,14		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	4.042,08 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 204.572,59 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**0,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**204.572,59 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**32.700,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**237.272,59 €**
Sachwertfaktor	×	**0,70**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Bauland „	=	**166.090,81 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**17.200,00 €**
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Bauland „	=	**148.890,81 €**
	rd.	**149.000,00 €**

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Grundlage bildeten die vorliegenden Zeichnungen Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der Anlage 1 der Immo-Wert 2021 (NHK 2010) entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus,
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1-unterkellert

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan-dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	535,00	20,0	107,00
2	595,00	80,0	476,00
3	685,00	0,0	0,00
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 583,00 gewogener Standard = 1,8			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	583,00 €/m² BGF
	rd.	583,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2 nicht unterkellert

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudeart: EG,OG, nichtausgebautes DG

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 634,00 €/m² BGF
rd. 634,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²]	[%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	583,00	287,77	54,38	317,04
Gebäudeteil 2	634,00	241,45	45,62	289,23
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				**606,00**

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: PKW Garage -

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise, Einzelgaragen,

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: PKW Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen, Massivbauweise,

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude PKW Garage	=	485,00 €/m² BGF
	rd.	485,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000) für das Gebäude: Hofüberdachung

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Hofüberdachung

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

pauschalierter **NHK 2000 Grundwert**	=	155,00 €/m² BGF
NHK 2000 -Grundwert	=	155,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Hofscheune

Nutzungsgruppe:	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp:	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	245,00 €/m² BGF
	rd.	245,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Der zugrunde gelegte Baupreisindex für die Preisbasis NHK 2010 beträgt 181,3 % und für die angewendete

Preisbasis NHK 2000 = 210.9%

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin nicht erfasst , da ein Betreten des Grundstückes nicht möglich war. Gemäß Modell sind die im üblichen Umfang anfallenden Außenanlagen bei der Marktanpassung berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus der Sachwertrichtlinie entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhaus,

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,8 beträgt demnach rd. 64 Jahre.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: PKW Garage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 60 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Immo Wert 21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Wohnhaus,

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde leicht modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	2,0	Dämmung oberste Decke
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		3,0	2,0	

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (64 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Hofüberdachung

Das 2015 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2015 = 9 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 9 Jahre =) 21 Jahren rund 20 Jahre , analog dem Hauptgebäude.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Hofscheune

Das sachgerechte Schätzung ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- Aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ wird (modifizierte) Restnutzungsdauer von 7 Jahren. eingeschätzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden .Der Alterswertminderung wird lineare Modell der Alternswertminderung zu Grunde gelegt.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

bestimmt.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Saale- Holzlandkreises sind für die Ableitung des Sachwertfaktors ausschließlich Kauffälle für reine Einfamilien-bzw. Zweifamilienhäuser einbezogen. Die Kauffälle resultieren aus den Jahren 2019 bis 2021 , eine Hochpreisphase für den Immobilienmarkt.

Im Marktbericht wird **ausdrücklich** darauf hingewiesen , dass ehemalige Hofstellen nicht in der Auswertung und damit Ableitung einbezogen wurden..

Damit konnte **nicht** auf diese Sachwertfaktoren zurückgegriffen werden. Aus nicht regionalen Betrachtungen ergibt sich die Ableitung , dass derartige Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rund 273.000 € und einem Bodenrichtwert von 30 €/m² mit einem Sachwertfaktor von 0,70 am Markt gehandelt werden. Durch den Sachverständigen wurden außerdem aktuelle regionale Sachwertbetrachtungen in Form der Online Grundstücksmarktinformation für den Saale- Holzlandkreis auf dem Vergleichsportal des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation durchgeführt. Dort wird für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenrichtwertniveau von 26-50 €/m² Reduzierungen des Kaufpreises im Jahr 2023 zu 2022 in einer Bandbreite von rund 20% bis 50 % als Kaufpreisreduzierungen zum Vorjahresmonat ausgewiesen. Auf Grund dieser Marktsituation wird eine Marktanpassung von 30 % als sachgerecht angesehen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-17.200,00 €
• Dämmung der obersten Geschossdecke	-8.200,00 €	
• Einbau vollbiologische Kleinkläranlage	-9.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		
• Dämmung oberste Geschossdecke		
Summe		-17.200,00 €

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Bauland „

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus,	1	Wohnung EG	106,77		-	0,00	0,00
	2	Wohnung 1. OG	122,41		-	0,00	0,00
PKW Garage		Kfz.-Stell-plätze		1,00	-	0,00	0,00
Hofüberdachung Hofscheune		Stellplatz		1,00	-	0,00	0,00
Summe			229,18	2,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus,	1	Wohnung EG	106,77		4,50	480,47	5.765,64
	2	Wohnung 1. OG	122,41		4,50	550,85	6.610,20
PKW Garage		Kfz.-Stell-plätze		1,00	10,00	10,00	120,00
Hofüberdachung Hofscheune		Stellplatz		1,00	10,00	10,00	120,00
Summe			229,18	2,00		1.051,32	12.615,84

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -12.615,84 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**12.615,84 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	**–**	**3.766,00 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**8.849,84 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,50 %** von **32.700,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	**–**	**817,50 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**8.032,34 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **2,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **20** Jahren Restnutzungsdauer	**×**	**15,589**
Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**125.216,15 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	**+**	**32.700,00 €**
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A Bauland „	**=**	**157.916,15 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	**+**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	**=**	**157.916,15 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**–**	**17.200,00 €**
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A Bauland „	**=**	**140.716,15 €**
	rd.	**141.000,00 €**

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf der Grundlage der Zeichnungen durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben .

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus Marktrecherchen
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Anzumerken ist, dass es für den Saale. Holzlandkreis keines Mietspiegel gibt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in der Anlage 3 Nr. 1 der ImmoWertV veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	3.162,68
Mietausfallwagnis	2,00	----	252,32
Summe			3.766,00 (ca. 30 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g.

bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- Kleiber, Simon

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Anlage 2 ImmowertV V beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren .

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-17.200,00 €
• Dämmung der obersten Geschossdecke	-8.200,00 €	
• Einbau vollbiologische Kleinkläranlage	-9.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		
• Dämmung der obersten Geschossdecke		
Summe		-17.200,00 €

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Restfläche Gartenland“

Das Bewertungsgrundstück liegt teilweise innerhalb der Bodenrichtwertzone 173079 . Die westliche Grenze

der Zone verläuft unmittelbar hinter der Hofscheune: Damit liegt ein Teil des Bewertungsgrundstückes (ca. 459m²) außerhalb der Bodenrichtwertzone Bauland und somit im Außenbereich. Der Außenbereich wird pauschal mit einem Bodenrichtwert von 0,85 €/m² als Ackerland ausgewiesen. Direkte Zonenabgrenzungen werden im Außenbereich nicht vorgenommen. Damit ist bei der Bewertung derartiger Grundstücke auf die konkrete Situation und Sachverhalt abzustellen. Die Restfläche wird als Gartengrundstück genutzt. Die Lage ist unmittelbar an den Gebäudebestand angrenzend und somit als Hausgarten anzusehen. Direkte Kaufpreise für derartige Grundstücke aus der Lage sind nicht bekannt, so dass eine unmittelbare Vergleichswertbetrachtung keine Anwendung finden kann. Die Kaufpreise für reines Gartenland in der weiteren Umgebung liegen in einem Bereich von 4,00 €/m² bis 4,50 €/m².

Der Gutachterausschuss des Landkreises Saalfeld/ Rudolstadt hat für dieses sogenannte Hinterland (hinter der BRW – Zone liegend) eine Richtgröße von 25% des Baulandwertes abgeleitet, wenn diese Flächen nur eingeschränkt baulich nutzbar sind. Im vorliegenden Fall liegt dieser Bewertungsteilbereich im Außenbereich und ist somit baulich nicht nutzbar. Damit wird ein Wertansatz von 20 % des Baulandwertes als sachgerecht angesehenen (0,20 x 30 €/m² = 6,00 €/m²) .

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „B Restfläche Gartenland“		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)		6,00 €/m²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	**=**	**6,00 €/m²**
Fläche (m²)	×	459,00 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	**=**	**2.754,00 €**
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	**=**	**2.754,00 €**
	rd.	**2.750,00 €**

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2024 insgesamt

2.750,00 €.

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Restfläche Gartenland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B Restfläche Gartenland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B Restfläche Gartenland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		**2.750,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Restfläche Gartenland“	**=**	**2.750,00 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**+**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Restfläche Gartenland“	**=**	**2.750,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	**–**	**0,00 €**
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Restfläche Gartenland“	**=**	**2.750,00 €**
	rd.	**2.750,00 €**

Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch

4.8 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A Bauland		141.000,00 €	149.000,00 €
B Restfläche Gartenland		(2.750,00 €)	2.750,00 €
Summe	------	143.750,00 €	151.750,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert für den Bewertungsteilbereich Bauland beträgt

149.000,00 €.

Auf Grund der fehlenden Besichtigung des Grundstückes erfolgt ein **Sicherheitsabschlag** von

10 % des ermittelten Wertes :

149.000 € x 0,9 = 134.100,00 € plus 2.750,00 € = 136.850,00 €

rd.137.000,00 €

Der **Sachwert** wurde somit zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **137.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohngebäude mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 07616 Bürgel, Ilmsdorf 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Beulbar	61	8
Gemarkung	Flur	Flurstück
Beulbar	5	79

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2024 mit rd.

137.000,00 €

in Worten: einhundertsiebenunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Großpürschütz, den 27.05.2024

_____

ö.b.v.SV Dipl.-Ing.(FH),Dipl.ing.oec.

Reiner Schmiedeknecht

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Die personenbezogenen Daten die mir im Rahmen des Auftrages zur Verfügung gestellt wurden werden nur für die Erstellung des beauftragten Gutachtens und die damit verbundenen technischen Administrationen verwendet. Eine Weitergabe von Daten an Dritte findet grundsätzlich nicht statt.

Die personenbezogenen Daten werden gelöscht , wenn sie für die Erfüllung des Zecks nicht mehr erforderlich sind und gesetzliche Aufbewahrungspflichten (§ 14 SVO der IHK) dem nicht entgegenstehen.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[3] Kleiber , Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger , Berlin,

[4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Hubert Wingen, Essen,

[5] Marktspiegel Landkreis Saale-Orla- Kreis, ivd Preisspiegel Thüringen,

[6] Gutachterschuss Pößneck- Marktdaten Saale-Holzlandkreis

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 23.02.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Auszug Grundbuchauszug 22.02.2023

Anlage 3: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Anlage 6: Verpflichtungsbescheid AZV Gleistal vom 15.11.2021

Anlage 7: Fotos